

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12280 א'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה,
רח' המ"ג 30, שכ' רוממה, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' 12280 א', שם תכנית : הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה,****רח' המ"ג 30, שכ' רוממה, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין הממוקם על 2 חלקות בשני גושים נפרדים, חלקה 49 בגוש 30234, וחלקה 124 שבגוש 30235, הבנין נבנה כנראה (עפ"י חוק הוראת שעה) לפי תרש"צ 5/03/1 (ההיתר המקורי של הבנין לא נמצא בעירייה), התב"ע התקפה הינה 3211 שאושרה בשנת 1987, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד, בתב"ע התקפה אושרו תוספות לדירות בבנין, שטחן הממוצע של הדירות כולל התוספות הינו כ-78 מ"ר, (יש ביניהם דירות עוד קטנות יותר).
- בתכנית זו מבקשים דיירי הקומה העליונה להרחיב את דירותיהם ע"י תוספת קומה, כך שתביא פתרון הולם למצוקת הדיור של בעלי הדירות בקומה זו, ושיפור תנאי מגוריהם.
- בנוסף, מוצעות תוספות בחזיתות על מנת ליצור חזית אחידה, ועל מנת להכשיר תוספות קיימות.

רקע תכנוני לתכנית

- בשנת 1987 אושרה תב"ע לאזור מס' 3211 בו אושרו תוספות לבנין מושא הבקשה, חלק מהתוספות נבנו בפועל, כן אושרו בהקלות שטחי מחסנים במקום שטח מילוי המופיע בנספח הבנוי, וכן אושרה בהקלה עמודה נוספת מעבר לקוי הבנין המאושרים לצורך בניית חדריים מחוזקים, הכלולים במסגרת השטחים המאושרים, כמו"כ אושרו בהקלה הפיכת שטחי מרפסות מקורות למגורים.
- השטחים שאושרו בתב"ע 3211 הם לפי חלוקה של חדריים ומרפסות, וכלולות בהם גם שטחי מרפסות פנימיות שהינם שטח עיקרי, מאידך התב"ע לא התייחסה לשטחי חדרי המדרגות, והשטח המאושר המופיע בתכנית הנוכחית כוללים גם שטחים אלה שהינם שטחים מאושרים לכל דבר וענין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות תוספות המוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו ומסומנות בקו אדום מקוקו.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה, רח' המ"ג
30, שכי רוממה, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

12280א'

מספר התוכנית

1361 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

17/1/12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

219045

קואורדינטה X

633515

קואורדינטה Y

בין רח' המ"ג לרח' זכרון יעקב

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**

יפורסם
ברשומות

רוממה

שכונה

המ"ג

רחוב

30

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק מהגוש	49	-
30235	מוסדר	חלק מהגוש	124	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר פרסומים מספר ילקוט	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
11/1/1987 י' טבת תשמ"ז	3416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3211 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	3211
30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 א'
21/1/2010 ו' שבט תש"ע	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אלה זילברמן	17/1/12	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אלה זילברמן	17/1/12	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי אלה זילברמן	24/10/10	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בנייני (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5002263	רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	053083036	הרש"ר שמואל	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	58029752	גבאי יעקב	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	24035248	גבאי נאוה ר.	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	000726695	ספרא רחל	לי"ר	בעלי הקרקע
				רח' שמאי 6 ירושלים	רשות הפיתוח	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252337	מחלב חביבה	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252345	רייטנר רחל	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252352	כהן שושנה	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252360	מחלב צדוק	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252378	פולקוביץ רבקה	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	043252386	פרנק הרצליה	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	054858634	מחלב יחזקאל	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	038014171	רייכמן דב	לי"ר	בעלי הקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	032543902	רייכמן(דירנפלד) שרה	לי"ר	חוכרים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	40087793	ברמן אפרים פישל	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	40115370	ברמן רבקה רחל	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	053083036	הרשער שמואל	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	039274006	הרשער אסתר	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	5318893	כהן יואב	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	6982184	כהן יהודית	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	4333297	שקורי אליהו	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	25700/ד	שקורי טובה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	17332404	שטראוס יוסף שלמה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	29038643	שטראוס שרה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	27412048	קושלבסקי יהודה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	32078255	נויבירט ברכה	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכמים
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	307140	מורחי אברהם	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	027795996	אורן חיה רבקה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	027934652	אורן מעוז	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	53188934	כהן יואב	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	69821841	כהן יהודית	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	6889645	יער אסתר	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	283785/4	זמיר מאיר	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	7078291	זמיר רחל	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	056346554	עדני מרדכי	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	014461487	עדני אנג'לה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	705365933 דר.	גוטסמן אברהם מרדכי	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	038610838	גוטסמן מאטל לאה	לי"ר	
				רח' המ"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	5489025	עובדיה מרדכי	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
				רח' המי"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	056634561	עובדיה עדינה	לי"ר	
				רח' המי"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	310715347	קליין דוד	לי"ר	
				רח' המי"ג 30 ירושלים	לי"ר	לי"ר	310715354	קליין חיה	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ellya@netvisio n.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 34 י"ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל
meimad@mei mad-sur.co.il			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י"ם	לי"ר	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- תוספות בחזית הצפונית על מנת ליצור חזית אחידה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בחזית הצפונית בכדי להכשיר תוספות קיימות ועל מנת ליצור חזית אחידה.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בניה, 532 מ"ר לשטח עיקרי ו-35 מ"ר לשטח שרות, סה"כ תוספת 567 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-2647 מ"ר (מתוכם 2484 מ"ר שטחים עיקריים, ו-163 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1361 מ"ר
------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תב"ע *3211		2484	+532	1952	מ"ר	מגורים
		21	-	21	מס' יח"ד	

* בתב"ע 3211 הנ"ל ההתייחסות לשטחים היו רק של שטחי הדירות בלבד, וללא חדרי מדרגות, השטחים שאושרו בתב"ע 3211 הנ"ל למרפסות מקורות, כלולים כאן בשטח עיקרי מאושר.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	עצים לשימור	1-2	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב'	1361	מגורים מיוחד
		100	אחוזים



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בנין:

1. תותר תוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותרנה תוספות בחזית הצפונית בכדי ליצור חזית אחידה.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקת, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 21 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ז. מבנה להריסה:

1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

ח. תניה:

1. מספר מקומות התניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

ט. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

א. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור:

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
4. סימון בתשריט – עצים לשימור: 5 עצים לשימור, (כל העצים בתחום התכנית).
5. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.

ב. סטיה ניכרת:

1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מרבי (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמימות לזינום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת				שטח שירות	שטח עיקרי
			1	4	+12.30 *	42	15	21	194.5	2647	136	536	27	1948	1361	1-2	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט																

*הגובה +12.30 הוא בשני כניסות מצד מזרח, וגובה +10.30 הוא בכניסה בצד מערב.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

6.1.1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י) 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
 ב. על בקשה להיתר כאמור יתולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים" עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008).

6.1.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4

6.2.1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.2.2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

1. הבניה בחזיתות הבנין תבוצע בהינף אחד בכל אגף/כניסה בנפרד.
2. הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד על גג שתי הכניסות המזרחיות ובהינף אחד על גג הכניסה המערבית, וימומשו ללא תלות בבניה שבחזיתות הבנין.
3. הוראות אלו מתייבות וכל סטיה מהם יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הרשלר שמואל	חתימה: הרשלר שמואל	תאריך: 26/1/2012
עורך התוכנית	שם: אלה זילברמן, אדרי'	חתימה: אלה זילברמן אגודת מ.ד. 107388	תאריך:
בעל עניין בקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים		